

Aleksi Alanko

ENSIASUNNON HANKINTAAN VAIKUT- TAVAT TEKIJÄT

Rakennetun ympäristön tiedekunta
Kandidaatintyö
Marraskuu 2019

TIIVISTELMÄ

Aleksi Alanko: Ensiasunnon hankintaan vaikuttavat tekijät (Factors affecting the purchase of a first home)

Kandidaatintyö

Tampereen yliopisto

Rakennustekniikan kandidaatin tutkinto-ohjelma

Marraskuu 2019

Omistusasumisella on viime vuosikymmenien aikana ollut vahva asema Suomessa. Omistus-asunnon hankinta ja asuntolainan otto koskevat suurinta osaa suomalaisista ainakin jossain elämän vaiheessa. Oman asunnon hankinta on yksi ihmisen suurimmista päätöksistä elämän aikana ja suomalaisten kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta noin kaksi kolmasosaa koostuukin asuntojen omistamisesta. Tämän kandidaatintyön tavoitteena oli selvittää, mitkä tekijät vaikuttavat ensiasunnon hankintaan ja mitkä tekijät ohjaavat ensiasunnon ostajan asunnonvalintaa.

Ensimmäisessä luvussa käydään läpi työn taustaa, asetetaan tutkimuksen tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset, esitellään tutkimusmenetelmä sekä kuvaillaan työn rakennetta. Toisessa luvussa käsitellään yleisesti asumista Suomessa sekä tutkitaan suomen asuntomarkkinoita. Kolmannessa luvussa perehdytään asunto-osakeyhtiön toimintaan ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Luvussa käydään läpi mm. asunto-osakeyhtiön hallintoa ja hyviä hallintotapoja sekä osakkaan vastuita ja velvollisuuksia. Neljäs luku käsittelee ensiasunnon ostamista ja nimenomaan ostopäätösprosessia sekä ensiasunnon valintaa ohjaavia tekijöitä. Viidennessä luvussa on esitetty tutkimuksen johtopäätökset eli keskeisimmät tutkimustulokset, tulosten hyödynnettävyys sekä jatkotutkimusmahdollisuudet.

Tämä tutkimus osoittaa, että ensiasunnon hankintaan ja asunnonvalintaan vaikuttaa useampi eri tekijä. Tärkeimpiä tekijöitä ensiasunnon valinnassa ovat: sijainti, hinta, huoneluku ja asuintilojen pinta-ala sekä asunnon kunto. Muita vaikuttavia tekijöitä ovat: asuntotyyppi, asunnon ominaisuudet, asunnon ja taloyhtiön kunto sekä taloyhtiön rakennusvuosi. Ensiasunnon ostajan olisi myös hyvä olla perillä asunto-osakeyhtiön tilanteesta esimerkiksi tehtyjen ja tulevien remonttien osalta sekä yhtiön hallinnosta ja strategiasta. Tarvittavan informaation ensiasunnon ostaja saa päätöksenteon tueksi mm. asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä, asunnon myyjältä sekä kiinteistönvälittäjältä.

Avainsanat: ensiasunto, ensiasunnon ostaminen

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| 1. JOHDANTO | 1 |
| 1.1 Työn tausta | 1 |
| 1.2 Työn tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaus | 2 |
| 1.3 Tutkimusmenetelmä | 2 |
| 1.4 Työn rakenne | 2 |
| 2. ASUMINEN SUOMESSA | 4 |
| 2.1 Yleistä asumisesta | 4 |
| 2.2 Asunnon hallintamuodot | 5 |
| 2.2.1 Omistusasunto | 5 |
| 2.2.2 Vuokra-asunto | 5 |
| 2.2.3 Asumisoikeusasunto | 6 |
| 2.2.4 Osaomistusasunto | 6 |
| 2.3 Asumiskustannukset asunto-osakeyhtiössä | 7 |
| 2.4 Asuntomarkkinat ja Suomen rakennuskanta | 8 |
| 2.5 Osakeasuntojen hintakehitys | 9 |
| 3. ASUNTO-OSAKEYHTIÖ | 11 |
| 3.1 Asunto-osakeyhtiön peruspiirteet | 11 |
| 3.2 Asunto-osakeyhtiön hallinto | 12 |
| 3.2.1 Yhtiökokous | 12 |
| 3.2.2 Hallitus | 12 |
| 3.2.3 Isännöitsijä | 13 |
| 3.3 Asunto-osakeyhtiölaki | 14 |
| 3.4 Osakkaan vastuut ja velvollisuudet asunto-osakeyhtiössä | 15 |
| 3.5 Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus | 16 |
| 4. ENSIASUNNON OSTAMINEN | 19 |
| 4.1 Ensiasunnon ostopäätösprosessi | 20 |
| 4.1.1 Tarpeen herääminen | 20 |
| 4.1.2 Informaation etsintä | 20 |
| 4.1.3 Vaihtoehtojen vertailu | 21 |
| 4.1.4 Ensiasunnon valinta | 21 |
| 4.2 Ensiasunnon valintaa ohjaavat tekijät | 22 |
| 5. JOHTOPÄÄTÖKSET | 25 |
| LÄHTEET | 27 |

1. JOHDANTO

1.1 Työn tausta

Omistusasumisella on viime vuosikymmenien aikana ollut vahva asema Suomessa. Omistusasunnon hankinta ja asuntalainan otto koskevat suurinta osaa suomalaisista ainakin jossain elämän vaiheessa. Oman asunnon hankinta on yksi ihmisen suurimmista päätöksistä elämän aikana ja suomalaisten kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta noin kaksi kolmasosaa koostuukin asuntojen omistamisesta.

Tarve ensiasunnon ostamiselle herää yleensä tietyn elämänvaiheen muutoksen myötä. Tyypillisesti ensiasunnon osto tulee ajankohtaiseksi opintojen loppumisen ja työelämään siirtymisen, sekä vakiintuneen parisuhteen myötä. Tarpeen heräämisen myötä ensiasunnon ostamista harkitsevat henkilöt etsivät informaatiota asumisesta, asuntomarkkinoista sekä asuntovaihtoehtoista. Kerätyn tiedon perusteella kuluttaja pystyy perustellusti vertailemaan vaihtoehtoja ja siten valitsemaan itselleen parhaan mahdollisen asuntovaihtoehtoon (Kaitasuo 2008).

Ensiasunnon ostaja on Verohallinnon näkökulmasta sellainen henkilö, joka täyttää seuraavat kriteetit:

- on kaupantekohetkellä 18-39-vuotias
- omistaa kaupan jälkeen asunnosta 50% tai enemmän
- ostaa asunnon vakituiseksi asunnoksi
- ei ole kaupantekohetkellä omistanut aikaisemmin mistään asunnosta 50% tai enempää.

Ensiasunto voi olla mikä tahansa asunto-osakeyhtiömuotoinen asunto kuten kerrostalo- tai rivitalohuoneisto. Ensiasunto voi myös olla esimerkiksi omakotitalo. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jonka suuruus on 2% asunnon hankintahinnasta (Verohallinto 2019).

1.2 Työn tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaus

Tämän kandidaatintyön päätavoitteena on löytää sellaisia tekijöitä, jotka vaikuttavat ensiasunnon hankintaan ja ohjaavat ensiasunnon ostajan asunnonvalintaa. Tämän tutkimuksen tavoitteena on myös selvittää ensiasunnon ostamista suunnitteleville henkilöille yleisesti asumista Suomessa sekä asuntomarkkinoiden tilannetta. Tavoitteena on myös selkeyttää ensiasunnon ostajalle asunto-osakeyhtiön toimintaa. Tavoitteena on siis löytää oleellinen tieto ensiasunnon ostajan päätöksenteon tueksi.

- Päättämiskysymys on, mitä ensiasunnon ostajan kannattaa ottaa huomioon ennen ostopäätöksen tekoa. Tutkimus vastaa myös seuraaviin alakysymyksiin:
 - Mikä on asumisen ja asuntomarkkinoiden nykytilanne Suomessa?
 - Mitä ensiasunnon ostajan on hyvä tietää asunto-osakeyhtiön toiminnasta?
 - Mitkä tekijät ohjaavat ensiasunnon ostajan asunnonvalintaa?

Tutkimus on rajattu asunto-osakeyhtiöihin käsittäen kerros- sekä rivitaloasumisen. Omakotitaloasumiseen ei tutkimuksessa juurikaan paneuduta.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Tämän työn tutkimus toteutetaan pääasiassa kirjallisuusselvityksenä ja lähteet koostuvat aiemmista tutkimuksista, kirjallisuudesta sekä julkaistuista artikkeleista. Asumisesta sekä asuntomarkkinoista löytyy paljon tutkimustietoa, joten tässä työssä pyrin kokoaamaan oleelliset asiat yhdeksi kokonaisuudeksi. Tutkimuksen lähteenä on käytetty 2000-luvulla tuotettua materiaalia ja tutkimuksia. Suurin osa tähän tutkimukseen käytetyistä lähteistä on suomenkielisiä. Tässä työssä on käytetty myös Tilastokeskuksen tarjoamaa kattavaa aineistoa muun muassa asumisesta ja asuinoloista. Osassa työstä on käytetty myös hyväksi omakohtaisia kokemuksia ensiasunnon ostamisesta.

1.4 Työn rakenne

Ensimmäinen luku on johdanto, jossa kuvaillaan työn taustaa sekä esitellään työn tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaus. Johdannossa kerrotaan myös tutkimusmenetelmistä, joita tutkimuksen tekemiseen on käytetty. Toisessa luvussa käsitellään yleisesti asumista Suomessa sekä esitellään eri asumismuotoja ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Toisessa luvussa käydään myös läpi Suomen asuntomarkkinoita sekä asumiskustannuksia. Kolmannessa luvussa paneudutaan asunto-osakeyhtiön toimintaan. Lu-

vussa avataan yhtiön peruspiirteitä, toimintatapoja sekä hallintoa. Kolmannen luvun viimeiseen alalukuun kootaan taloyhtiön hyviä toimintatapoja. Neljännessä luvussa keskitytään ensiasunnon ostamiseen, ostopäätösprosessiin ostamiseen sekä ensiasunnon valintaa ohjaaviin tekijöihin.

2. ASUMINEN SUOMESSA

2.1 Yleistä asumisesta

Oman asunnon hankinta ja asuntolainan ottaminen koskettaa suurinta osaa suomalaisista jossain vaiheessa elämää. Vuonna 2017 Suomessa oli Tilastokeskuksen mukaan yhteensä lähes 2,68 miljoonaa asuntokuntaa, joista noin 1,71 miljoonaa eli lähes 64% oli omistusasuntoja (Taulukko 1). Vuokra-asuntoja oli samana vuonna noin 0,88 miljoonaa eli lähes 33% kaikista asuntokunnista. Loput 3,6% asuntokunnista oli määritelty termillä: muu tai tuntematon. Asuntokuntien määrä on lisääntynyt selvästi vuosittain. Vuonna 2000 omistusasuntojen määrä oli Suomessa 1,46 miljoonaa, joten kasvua on tapahtunut vuoteen 2017 mennessä lähes 250 000 asunnon verran.

Taulukko 1 Asuntokunnat ja henkilöt asunnon hallintaperusteen mukaan 1970-2017.
Lähde: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

| Hallintaperuste | | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2010 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Asuntokuntia | Yhteensä | 1 419 082 | 1 781 771 | 2 070 307 | 2 295 386 | 2 537 197 | 2 634 339 | 2 654 657 | 2 680 077 |
| | Omistusasunto | 856 613 | 1 120 128 | 1 476 782 | 1 457 349 | 1 661 480 | 1 698 102 | 1 701 613 | 1 706 303 |
| | Vuokra-asunto | 546 718 | 536 827 | 533 539 | 740 345 | 772 103 | 837 882 | 853 650 | 877 543 |
| | Muu tai tuntematon | 15 751 | 124 816 | 59 986 | 97 692 | 103 614 | 98 355 | 99 394 | 96 231 |
| Henkilöitä | Yhteensä | 4 400 497 | 4 618 781 | 4 927 430 | 5 081 354 | 5 264 580 | 5 363 637 | 5 377 099 | 5 385 972 |
| | Omistusasunto | 2 836 894 | 3 193 720 | 3 800 416 | 3 563 463 | 3 792 946 | 3 813 335 | 3 804 549 | 3 795 929 |
| | Vuokra-asunto | 1 503 945 | 1 270 756 | 1 027 228 | 1 366 993 | 1 278 323 | 1 364 224 | 1 384 183 | 1 409 346 |
| | Muu tai tuntematon | 59 658 | 154 305 | 99 786 | 150 898 | 193 311 | 186 078 | 188 367 | 180 697 |

Vuonna 2017 kaikista asuntokunnista lähes puolet eli 1 214 500 asuntokuntaa asui kerrostaloissa. Kerrostaloasumisen suosio on kasvanut viime vuosien aikana, kun taas rivitalo- ja omakotitaloasumisen suosio on hieman hiipunut. Kerrostaloasumisen suosio sekä asuntokuntien määrä selittyy osittain yksinasumisen lisääntymisellä.

Asuntokunnalla tarkoitetaan hieman eri asiaa kuin asunnolla tai asuinhuoneistolla. Asuntokunta muodostuu samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvista henkilöistä. Asuntokuntakäsite otettiin käyttöön vuonna 1980, jota ennen käytettiin ruokakuntakäsitettä. Ruokakunnan katsottiin muodostuneen samassa asunnossa asuvista perheenjäsenistä sekä muista henkilöistä, joilla oli yhteinen ruokatalous. Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä tai keittotilalla varustettua yhden tai useamman asuinhuoneen käsittävää asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta. (Tilastokeskus 2019).

2.2 Asunnon hallintamuodot

2.2.1 Omistusasunto

Omistusasunto tarkoittaa sitä, että henkilö itse asuu omistamassaan asunnossa. Asunnon omistaja maksaa asunto-osakeyhtiölle eli taloyhtiölle yhtiövastiketta, jonka avulla saadaan katettua taloyhtiön menot. Asunto-osakeyhtiöllä on samoja piirteitä kuin tavallisella osakeyhtiöllä, mutta sille on säädetty oma asunto-osakeyhtiölaki.

Yksi taloyhtiön tärkeimmistä tehtävistä on rakennuksen tai rakennusten ylläpito. Taloyhtiön ylin päätösvalta on yhtiökokouksella, joka on järjestettävä vuosittain. Myös ylimääräisiä yhtiökokouksia voidaan järjestää tarpeen vaatiessa. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat käyttää päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Taloyhtiöllä on myös lain mukaan oltava hallitus. Isännöitsijää ei taloyhtiö lain mukaan tarvitse, mutta sellainen voidaan tarvittaessa palkata esimerkiksi yhtiökokouksen päätöksellä (Kuluttajaliitto, 2019).

Ensiasunnon ostajaksi katsotaan Verohallinnon näkökulmasta sellainen henkilö, joka on kaupantekohetkellä vähintään 18- ja enintään 39-vuotias sekä tulee omistamaan kaupanteon jälkeen asunnosta vähintään puolet. Ensiasunnon ostajan täytyy myös ostaa asunto vakituiseksi asunnoksi ja muuttaa siihen asumaan kuuden kuukauden aikana. Ensiasunnon ostanut henkilö saa vapautuksen varainsiirtoveron maksamisesta, joka on 2% suuruinen summa asunto-osakkeen velattomasta hinnasta tai 4 % suurinen, jos kyseessä on kiinteistö kuten omakotitalo. Velaton hinta sisältää kauppahinnan lisäksi myös mahdollisen yhtiölainan (Verohallinto 2019).

2.2.2 Vuokra-asunto

Vuokra-asunnossa asukas maksaa kuukausittain vuokraa asunnon omistajalle. Vuokralainen on yleensä myös vastuussa asunnon vesi- ja sähkölaskuista joko suoraan energiayhtiölle tai välillisesti asunnon omistajalle vuokranmaksun yhteydessä. Vuokranantaja vastaa puolestaan kaikista asunnon omistamiseen, ylläpitoon sekä huoltoon liittyvistä tehtävistä. Vuokra-asuntoja voi hakea yksityisiltä vuokranantajilta, vuokrataloyhtiöiltä tai julkiselta puolelta kuten kaupungilta tai kunnalta. Kaupungit ja kunnat eivät kuitenkaan yleensä vuokraa asuntoja itse, vaan hoitavat vuokra-asuntojen välityksen omistamiensa osakeyhtiöiden kautta. Suomessa vuokra-asumista sääntelee laki, joka koskee kaikkia vuokranantajia. Vuokrasopimus ja sen mahdolliset muutokset on tehtävä aina kirjallisesti (Kuluttajaliitto, 2019).

Henkilö, joka ostaa ensimmäisen asuntonsa sijoitusasunnoksi eikä muuta siihen itse, on velvollinen maksamaan varainsiirtoveron eli 2% suuruisen summan asunnon hankintahinnasta. Tällöin henkilö ei myöskään voi enää ostaa ensimmäistä omaa asuntoa verovapaasti. Ensiasunnon ostaja ei saa olla asunnon kaupantekohetkellä omistanut mistään asunnosta 50% tai enempää (Verohallinto 2019).

2.2.3 Asumisoikeusasunto

Asumisoikeusasunto on vuokra- ja omistusasunnon välimuoto. Asumisoikeussopimus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välille. Asumisoikeuden saaja maksaa asumisoikeustalon omistajalle asumisoikeusmaksun, joka on yleensä noin 15% asunnon hankintahinnasta. Aukas maksaa myös kuukausittain käyttövastiketta asunnosta. Asumisoikeusasunnossa voi asua niin pitkään kuin haluaa, mutta sitä ei voi ostaa omaksi. Asumisoikeustalon omistaja vastaa asunnon kunnossapidosta. Asumisoikeusasunnon hakija ei saa omistaa alueella omistusasuntoa eikä hänellä saa olla varaa hankkia sellaista. Asumisoikeusasuntoja voivat hakea kaikki 18 vuotta täyttäneet henkilöt (Kuluttajaliitto, 2019).

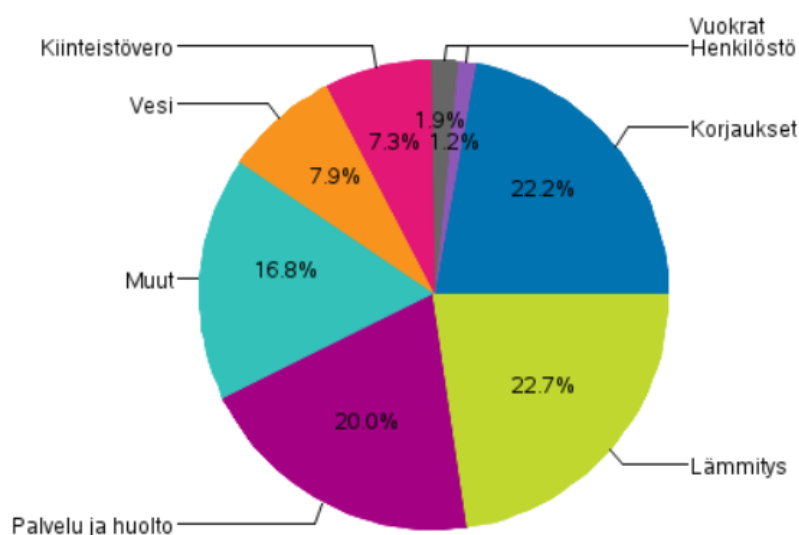
2.2.4 Osaomistusasunto

Osaomistusasuminen tarkoittaa sellaista asumismuotoa, jossa asunnon hankkija lunastaa asunnon käyttöönsä maksamalla tietyn osuuden. Aluksi osaomistusasunnon hankkija maksaa noin 10-15% suuruisen summan asunnon hankintahinnasta. Tulevaisuudessa asukas voi lunastaa asunnon kokonaan itselleen maksamalla alkuperäisen hankinta-arvon, josta vähennetään vähemmistöosuuden omistajan aikaisemmin maksamat osuudet. Asunnon lunastuksen jälkeen asukasta koskevat samat velvollisuudet ja oikeudet, kuin minkä tahansa asunto-osakeyhtiöasunnon osakkeenomistajaa (Kuluttajaliitto 2019).

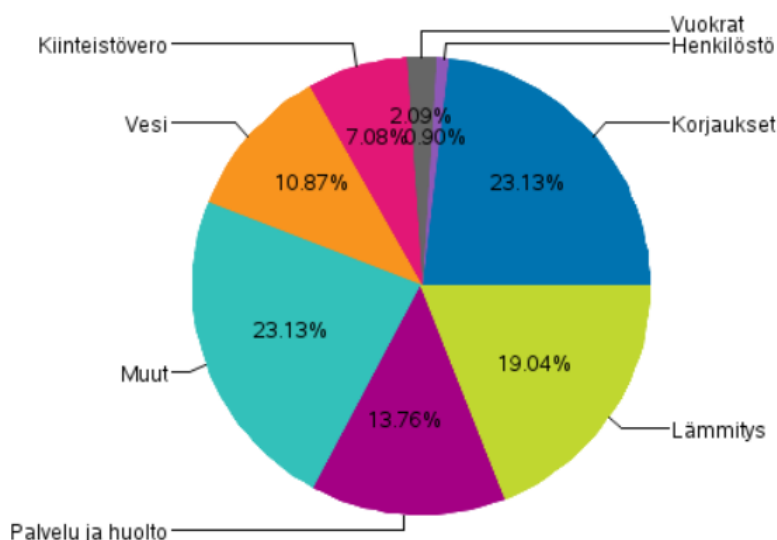
Osaomistusasunnossa asuva henkilö muodostaa aluksi asunnon omistajan kanssa vuokrasuhteen. Vuokrasopimus on määräaikainen, joka kestää viidestä kahteentoista vuoteen. Vuokrasuhteen aikana asukkaan vastuut määräytyvät säännösten perusteella, jotka koskevat asuinhuoneiston vuokrausta. Vuokrasuhteen aikana asukas ei ole velvollinen maksamaan asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta, mutta on velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasopimuksen mukaisesti. Päätösvalta taloyhtiön asioissa on niin kauan enemmistöosuuden omistajalla, kun vuokrasuhde on voimassa (Kuluttajaliitto 2019).

2.3 Asumiskustannukset asunto-osakeyhtiössä

Asumiskustannukset ovat kotitalouksien suurin menoerä ja suurin osa suomalaisten varallisuudesta onkin sitoutunut asuntoihin. Asumisen hintatasolla onkin siis suuri merkitys kaikille kotitalouksille. Asuntojen hinnat ja vuokrat eroavat alueiden välillä suuresti. Vuonna 2017 kaikkien asunto-osakeyhtiöiden hoitoon kohdistuneet kulut olivat keskimäärin 4,05 euroa kuukaudessa yhdeltä huoneistoneliöltä. Samana vuonna rivitalo-osakeyhtiöiden hoitoon vaadittavat kulut olivat keskimäärin 3,40 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa, kun taas kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden vastaavat kulut olivat keskimäärin 4,81 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Rivitaloasuminen on siis hieman kerrostaloasumista halvempaa hoitokulujen osalta. Kuvissa 1 ja 2 on esitetty kerrostalo- ja rivitaloyhtiöiden kulujen rakenne Suomessa vuonna 2017. Molemmissa asumismuodoissa suurimpina kuluina voidaan todeta olevan korjaukset, lämmitys sekä palvelu ja huolto (Tilastokeskus, asunto-osakeyhtiöiden talous, 2018).



Kuva 1 Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2017, prosenttia kokonaiskuluista.
Lähde: Tilastokeskus



Kuva 2 Rivitaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2017, prosenttia kokonaiskuluista.
Lähde: Tilastokeskus

2.4 Asuntomarkkinat ja Suomen rakennuskanta

Rakentamisen taloudelliset vaikutukset yhteiskuntaan ovat erittäin suuret. Suomen rakennuskannan arvo oli vuonna 2015 yhteensä 460 miljardia euroa (Kuva 3). Asuinrakennusten arvo oli yhteensä yli puolet koko rakennuskannan arvosta. Asuinrakennusaloja oli vuonna 2015 yhteensä 59 000 ja niiden arvo oli 130 miljardia euroa. Rivi- ja ketjutaloja oli 80 000 ja niiden arvo oli 40 miljardia euroa.

SUOMEN RAKENNUSKANTA 31.12.2015

| | Arvo mrd € | Määrä lkm | Asunnot lkm | Väestö hlö |
|-----------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| Erilliset pientalot | 120 | 1 144 000 | 1 151 000 | 2 682 000 |
| Rivi- ja ketjutalot | 40 | 80 000 | 401 000 | 709 000 |
| Asuinrakennukset | 130 | 59 000 | 1 326 000 | 1 893 000 |
| Liike- ja liikenteen rakennukset | 35 | 100 000 | | |
| Toimistorakennukset | 20 | 11 000 | | |
| Teollisuus- ja varastorakennukset | 40 | 75 000 | | |
| Julkiset rakennukset | 45 | 32 000 | | 124 000 |
| Kesä mökit | 10 | 502 000 | | |
| Muut rakennukset | 20 | 458 000 | 56 000 | 79 000 |
| Yhteensä | 460 | 2 500 000 | 2 900 000 | 5 487 000 |

Kuva 3 Suomen rakennuskanta 2015, Lähde: ROTI, Rakennetun omaisuuden tila 2017.

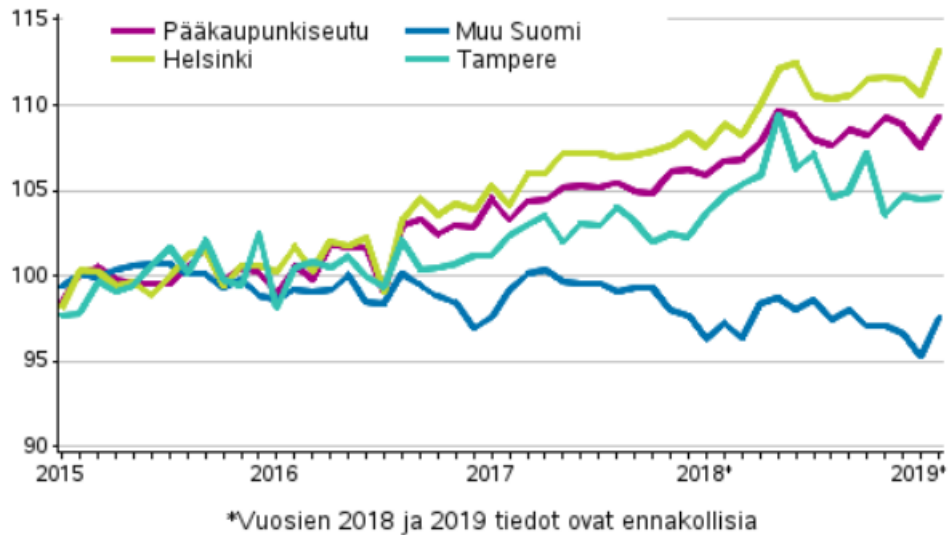
Asuntojen suunnitteluun sekä tuotantoon liittyy nykypäivänä lukuisia erilaisia määräyksiä ja ohjeita. Määräykset ovatkin parantaneet rakentamisen laatua monilla eri mittareilla ja nykypäivänä asuntojen laatu on korkeampi kuin ennen. Asuntojen hinnat ovat jakautuneet kahtia pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä, mutta sama eriytyminen on tapahtunut myös uusien ja vanhojen asuntojen välillä. Asuntohintojen vaihtelu vaikuttaa suoraan asuntotuotannon määrään sekä kannattavuuteen, mutta myös asunnon ostajien sekä myyjien käyttäytymiseen ja päätöksiin asuntomarkkinoilla (Viita 2013).

Asuntomarkkinoilla tehdään päivittäin useita asuntokauppoja. Toteutuneiden hintojen avulla saadaan näkökulmaa siihen, mihin suuntaan suomalaisten kotitalouksien suurin varallisuuserä kehittyy. Useat talouden laskusuhdanteet niin Suomessa kuin muualla maailmassa ovat liittyneet suoraan tai välillisesti asuntomarkkinoiden toimintaan. Esimerkiksi Yhdysvalloissa vuonna 2007 alkanut finanssikriisi lähti liikkeelle asuntomarkkinoiden häiriöstä (Pakarinen 2018).

Asuntojen hinnat perustuvat normaalisti kysynnän ja tarjonnan lakiin. Kuitenkin todellisuudessa, kun asuntojen hintoja tarkastellaan yksittäisen asunnon kohdalla, yleinen hintataso määrittää kunkin asunnon hinnan suuruusluokan. Tarkempi hinta määräytyy lopulta asunnon ominaisuuksien perusteella, kuten sijainnin, pinta-alan, rakennusvuoden sekä asunnon kunnon perusteella. Jokainen asunto on erilainen ja siksi asuntojen yksityiskohtaiset ominaisuudet ja niiden väliset erot selittävät hintojen vaihtelun asuntojen välillä (Pakarinen 2018).

2.5 Osakeasuntojen hintakehitys

Viime vuosien aikana osakeasuntojen hinnat ovat pääsääntöisesti nousseet Pääkaupunkiseudulla, Helsingissä sekä Tampereella (Kuva 4). Helmikuussa 2019 vanhojen osakeasuntojen neliöhinnan keskiarvo Suomessa oli 2 134 eur/m². Pääkaupunkiseudulla neliöhinta oli keskimäärin 3 809 eur/m² ja Tampereella 2 476 eur/m² (Tilastokeskus 2019).



Kuva 4 Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräinen velaton neliöhinta oli helmikuussa 2019 koko maassa 2 293 eur/m², Pääkaupunkiseudulla 4 104 eur/m² ja Tampereella 2 576 eur/m². Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräinen velaton neliöhinta oli Suomessa 1 960 eur/m², Pääkaupunkiseudulla 3 366 eur/m² ja Tampereella 2 303 eur/m² (Tilastokeskus 2019).

3. ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

3.1 Asunto-osakeyhtiön peruspiirteet

Suomalaisista yli puolet asuu asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa joko omistamalla itse osakkeet, jotka oikeuttavat asunnon hallintaan tai vaihtoehtoisesti asumalla jonkun muun omistamassa huoneistossa. Osakkeenomistajilla on asunto-osakeyhtiöissä oikeus hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa olevaa tiettyä huoneistoa (Sillanpää & Vahtera 2011).

Asunto-osakeyhtiön määritelmä löytyy suoraan asunto-osakeyhtiölaista. Laissa säädetään seuraavasti:

1. *Asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AsOYL 1:2).*
2. *Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AsOYL 1:2).*

Yhtiöjärjestyksessä määrätään myös, mitkä osakkeet oikeuttavat kunkin huoneiston hallintaan sekä perusteet sille, jonka mukaan osakkeenomistajien on maksettava asunto-osakeyhtiölle vastiketta omistamistaan osakkeista. Näillä varoilla yhtiö huolehtii muun muassa omistamansa rakennuksen huollon, lämmityksen ym. ylläpidon aiheuttamista kustannuksista. Osakkeenomistaja voi halutessaan myydä huoneistonsa toiselle osapuolelle, jolloin kaupan kohteena ovat huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita voidaan myös käyttää luoton vakuutena muun muassa uutta asuntolainaa hakiessa (Sillanpää & Vahtera 2011).

Asunto-osakeyhtiö vastaa hyvin paljon tavanomaista osakeyhtiötä. Ero tulee käytännössä siitä, että asunto-osakeyhtiön päätarkoituksena on täyttää osakkeenomistajien asumistarpeet, kun taas normaalin osakeyhtiön tarkoitus on taloudellisen voiton tavoittelu. Asunto-osakeyhtiön hallinto on hyvin saman kaltainen kuin osakeyhtiön hallinto. Ylin päätöksentekaelin on yhtiökokous ja toimeenpanevat elimet ovat hallitus sekä isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen ja sen on noudatettava kirjanpitolaikaa. Jos asunto-osakeyhtiö koostuu yli 30 huoneistosta, on sen aina valittava tilintarkastaja (Lehtinen 2007).

3.2 Asunto-osakeyhtiön hallinto

3.2.1 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiössä ylin päättävä toimielin. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa tärkeimmissä yhtiön asioista, kuten yhtiövastikkeista sekä hallituksen äänestämisestä.

Ensiasunnon ostajan on hyvä tietää, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomista saa AsOYL 6:7:n mukaan osallistua yhtiökokoukseen, joka järjestetään tavallisesti kerran vuodessa. Osakkaalla on oikeus osallistua myös mahdollisiin ylimääräisiin yhtiökokouksiin, joita voidaan järjestää esimerkiksi tulossa olevien isompien tai yllättävien remonttien takia. Osakkaalla on AsOYL 7:6:2:n mukaan myös oikeus osallistua kokouksissa tehtäviin päätöksiin ja saada tieto hallituksen päätöksistä koskien hänen omistamiaan osakkeita. Hallitus ilmoittaa hyvän hallintotavan mukaisesti tällaisista päätöksistä oma-aloitteisesti osakkaille (Niemi 2017).

Yhtiökokouksessa on oltava paikalla vähintään yksi osakkeenomistaja joko itse tai valtuuttamansa henkilön välityksellä. Yleensä yhtiökokoukseen osallistuu kuitenkin suurempi osa osakkeenomistajista. Jos osakkeenomistaja ei saavu yhtiökokoukseen, on hänen tyydyttävä läsnä olleiden osakkeenomistajien tekemiin päätöksiin. Kokouksen on kuitenkin oltava laillisesti koolle kutsuttu ja päätösten oltava asunto-osakeyhtiölain sekä yhtiöjärjestyksen mukaisia (Lehtinen 2007, Sillanpää & Vahtera 2011).

Yhtiökokous päättää niistä asioista, jotka ovat asunto-osakeyhtiölaissa sekä yhtiöjärjestyksessä sille määrätty. Yhtiökokous päättää asioista, jotka ovat yhtiön kokoon ja toimintaan huomioiden epätavallisia ja laajakantoisia. Yhtiökokous päättää myös asioista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, sekä ovat oleellisia yhtiövastikkeen tai muiden kustannusten maksamisen kannalta (Sillanpää & Vahtera 2011).

3.2.2 Hallitus

Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävänä on AsOYL 721:n mukaan huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestäminen. Hallituksella on siis toimivalta kaikkiin niihin asioihin, joita ei ole yhtiöjärjestyksessä tai asunto-osakeyhtiölaissa määrätty yhtiökokouksen päätettäväksi. Jos taloyhtiöllä ei ole isännöitsijää, kuuluu myös päivittäisen hallinnon hoitaminen hallitukselle (Sillanpää & Vahtera 2011).

Hallituksen tehtävät määräytyvät yleensä yhtiökohtaisesti. Esimerkiksi pienen rivitaloyhtiön tehtävät eroavat paljonkin monta kerrostaloa käsittävästä asunto-osakeyhtiöstä. Hallituksen päätehtävä on kiinteistön ja rakennusten pidon järjestäminen. Viime kädessä

päätösvalta on kuitenkin yhtiökokouksella, joka voi päättää kiinteistönpidon tasosta. Yhtiökokous tekee yleensä päätöksensä hallituksen esitysten perusteella. Hallituksen tehtäviin kuuluu myös kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukainen järjestäminen (Sillanpää & Vahtera 2011).

Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet. Asunto-osakeyhtiön hallitukseen kuuluu AsOYL 7:8:1:n mukaan kolmesta viiteen henkilöä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Hallituksen jäsenet taas vastaavasti valitsevat hallituksen puheenjohtajan.

3.2.3 Isännöitsijä

AsOYL 7:171:n mukaan *isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti*. Isännöitsijän tehtävät riippuvat hyvin paljon siitä, minkälainen ja minkä kokoinen taloyhtiö on kyseessä. Isännöitsijän tehtävissä korostuu yleinen velvollisuus jokapäiväisestä kiinteistönhoidosta sekä kunnossapidosta. Hallituksen luvalla isännöitsijä voi myös ulkoistaa tiettyjä tehtäviään ja käyttää apuna ulkopuolisia tahoja, esimerkiksi erilaisissa kuntoarvioissa. Hallituksen tehtävät ovat kiinteistönpidon osalta enemmän yleisempää vastuuta. Isännöitsijä vastaa yksityiskohtaisemmista tehtävistä sekä säännönmukaisesta seurannasta (Lehtinen 2007, Sillanpää & Vahtera 2011).

Ensiasunnon ostaja saa tavallisesti asunnon myyjältä tai kiinteistönvälittäjältä nähtäväksi isännöitsijäntodistuksen, josta näkee kaikki keskeisimmät tiedot sekä oston kohteena olevasta huoneistosta että taloyhtiöstä. Ennen isännöitsijäntodistuksen näkemistä ei ostopäätöstä kannata tehdä. Isännöitsijäntodistuksen tulisi ideaalitulanteessa sisältää kaikki keskeisimmät tiedot mm. taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta, asunto-osakeyhtiön omistuksessa olevasta rakennuskannasta ja niiden kunnosta sekä suunnitelluista ja toteutetuista korjaustöistä. Asuntokaupan tekohetkellä isännöitsijäntodistus ei saa olla yli kolme kuukautta vanha (Isännöintiliitto 2019). Taulukossa 2 on esitetty kohtia, jotka isännöitsijäntodistuksesta kannattaa tarkistaa ennen asunnon ostoa:

Taulukko 2 Ensiasunnon ostajan tarkistuslista, Lähde: Isännöintiliitto 2019

| |
|--|
| <i>Mitä korjauksia ja rakennusten kuntoa koskevia selvityksiä taloyhtiössä on tehty ja milloin?</i> |
| <i>Mitä merkittäviä korjauksia taloyhtiöön on tulossa ja milloin? Mitä korjauksia on menossa ja mikä on niiden aikataulu?</i> |
| <i>Onko taloyhtiöllä oma vai vuokratontti? Milloin vuokrasopimus päättyy?</i> |
| <i>Paljonko taloyhtiössä maksetaan hoito- ja/tai pääomavastikkeita? Peritäänkö erillistä vesimaksua ja minkä perusteen mukaan?</i> |
| <i>Onko taloyhtiölle laadittu energiatodistus?</i> |
| <i>Paljonko taloyhtiöllä on lainoja ja mihin tarkoitukseen ne on otettu? Mikä on kyseisen huoneiston osuus lainoista?</i> |
| <i>Kuuluuko piha-alue tai autopaikka osakkaan hallintaan?</i> |
| <i>Miten ja mihin hintaan taloyhtiöltä on vuokrattavissa autopaikkoja?</i> |
| <i>Kuka on asunnon omistaja?</i> |
| <i>Millaisia remontteja asunnossa on tehty?</i> |

Ensiasunnon ostajan kannattaa kiinnittää erityisesti huomiota edellä esitetyn tarkastuslistan ensimmäiseen kohtaan: taloyhtiön tuleviin korjaustöihin. Tulevat korjaustyöt saatavat olla kalliita sekä voivat haitata asumista, joten niihin on syytä varautua ennen ostopäätöksen tekoa.

3.3 Asunto-osakeyhtiölaki

Osakkeenomistajat hoitavat usein itse asunto-osakeyhtiön asioita. Tämän takia asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset on koottu erilliseen lakiin, asunto-osakeyhtiölakiin (AsOYL, 1599/2009). Asunto-osakeyhtiölaista yhtiöiden osakkeenomistajat sekä niiden toimintaan liittyvät henkilöt löytävät kuhunkin tilanteeseen soveltuvat säännökset. Laki pyrkii edistämään yhtiömuotoista asumista niin, että se voidaan järjestää osakkeenomistajien näkökulmasta mahdollisimman kustannustehokkaasti, turvallisesti sekä riittävän ennakoitavalla tavalla (Sillanpää & Vahtera 2011).

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on kolmas laatuaan ja on ollut voimassa vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäinen yhtiöitä koskeva laki säädettiin vuonna 1926 (30/1926) ja toinen vuonna 1991 (809/1991). Ensimmäinen laki oli erittäin suppea ja toisessakin laissa oli

paljon viittauksia osakeyhtiölakiin. Kolmas ja nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on kirjoitettu siten, ettei osakeyhtiölakiin tarvitse turvautua lainkaan (Sillanpää & Vahtera 2011).

Kansainvälisessä vertailussa suomalainen asunto-osakeyhtiö on poikkeuksellinen asuimuoto. Niin Euroopassa kuin muualla maailmassakin, asuntojen omistus on järjestetty useilla erilaisilla ja usein erittäin monimutkaisilla tavoilla. Tässä työssä ei kuitenkaan syvennyttä sen tarkemmin muiden kuin suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden toimintaan. Suomalainen asunto-osakeyhtiömuoto tekee rakennuksen hallinnon ja kunnossapidon helpoksi ja luotettavaksi. On kuitenkin huomioitava, että monissa Euroopan maissa omistusasuminen ei ole läheskään yhtä yleistä kuin Suomessa, vaan asuminen perustuu yleensä pitkiin vuokrasopimuksiin (Sillanpää & Vahtera 2011).

3.4 Osakkaan vastuut ja velvollisuudet asunto-osakeyhtiössä

Ensiasunnon ostajan on hyvä tietää, että asunto-osakeyhtiön osakas sitoutuu noudattamaan yhtiöjärjestyksen määräyksiä sekä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä heti omistajuuden alkamisajankohdasta lähtien. AsOYL 3:1:n mukaan taloyhtiön asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja on velvoitettu maksamaan yhtiövastiketta, jonka avulla taloyhtiön menot saadaan katettua. Perusteet yhtiövastikkeen maksamiselle on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Yhtiövastikkeella katetaan AsOYL 3:2:n mukaan asunto-osakeyhtiön menot, jotka ovat peräisin:

- 1) *kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta*
- 2) *kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta*
- 3) *kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta*
- 4) *yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä*
- 5) *muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.*

Yhtiövastikkeen maksamisesta määrätään AsOYL 3:4:1:n mukaan yhtiöjärjestyksessä. Tavallisesti yhtiövastikkeen maksuperusteena käytetään huoneiston pinta-alaa tai osakkeiden lukumäärää. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan hänelle määrätyn vastikkeen ja siten osallistumaan kaikkiin taloyhtiön tavoitteiden toteutumisen kannalta tarpeellisiin kustannuksiin, vaikka hän ei toimenpiteistä itse hyötyisikään (Niemi 2017).

Ensiasunnon ostajan on hyvä tietää myös, että osakkeenomistaja on itse vastuussa osakehuoneiston sisäpuolisista rakennusosista sekä asunnon sisällä olevista huoneiston

perusvarustukseen kuuluvista laitteista ja asennuksista. Esimerkiksi huoneiston pinta-materiaalit sekä kiinteät kalusteet kuten kaapistot ja komerot kuuluvat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Osakkeenomistajan vastuulle kuitenkin ei kuulu esimerkiksi kantavat rakenteet, veden-, lämmön- tai äänieristeet. Osakkeenomistajan vastuulle ei myöskään kuulu vesi- ja viemärijärjestelmään kuuluvat hajulukot tai viemärikaivot. Hajulukkojen ja viemärikaivojen puhdistus on kuitenkin syytä tehdä myös asukkaan toimesta riittävän usein pidemmän käyttöiän takaamiseksi (Niemi 2017).

3.5 Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus 2016 on Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton, Kiinteistöalan hallitusammattilaisten (AKHA) sekä oikeusministeriön laatima julkaisu taloyhtiöiden ja niiden parissa toimivien henkilöiden käytettäväksi. Suosituksen tavoitteena on antaa taloyhtiöiden johdolle sekä osakkaille käytännön ohjeita ja malleja avuksi taloyhtiön hyvään hallintaan. Hyvä hallintotapa -suositus edistää taloyhtiöiden avoimuutta ja parantaa asumisviihtyvyyttä. Se lisää myös luottamusta taloyhtiön osakkaiden ja johdon välillä, kun osakkaita kohdellaan yhdenvertaisesti ja kannustetaan osallistumaan taloyhtiön yhtiökokouksiin, hallintoon sekä muuhun toimintaan. Tähän lukuun on poimittu 10 keskeisintä suositusta, jotka hyvä hallintotapa -työryhmä on poiminut omasta mielestään tärkeimmiksi. Suositukset eivät ole tärkeysjärjestyksessä, vaan ovat esitetty siinä järjestyksessä, kuin ne on esitetty alkuperäisessä tutkimuksessa. Tähän lukuun poimitut suositukset ovat myös sellaisia, joista ensiasunnon ostajan on hyvä olla tietoinen ennen ostopäätöksen tekoa.

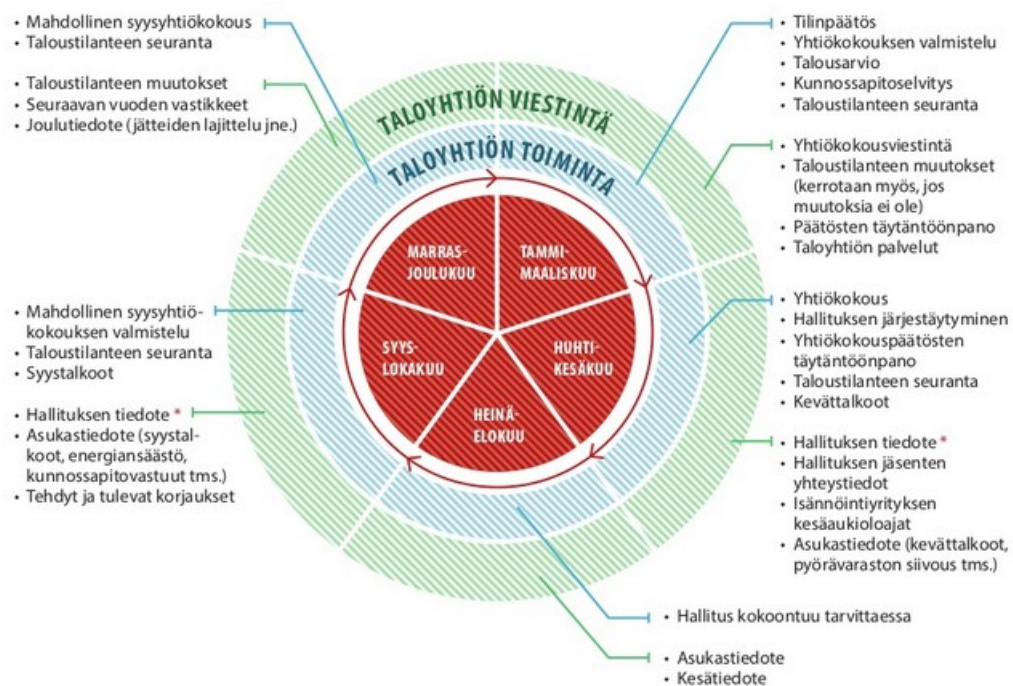
Taloyhtiön strategia: Taloyhtiölle laaditaan pidemmän ajan tavoitteet ja niiden toteutus-suunnitelma, joista osakkaat päättävät yhtiökokouksessa. Strategiassa voidaan päättää esimerkiksi isommista investoinneista sekä asumisen ja rakennuksen tasosta. Strategia helpottaa yhtiön johtamista sekä lisää osakkaiden kiinnostusta osallistua päätöksentekoon.

Yhtiökokousaika, -paikka ja osallistumistavat: Yhtiökokous on järjestettävä niin, että osakkailla on mahdollisuus valmistautua sekä osallistua kokoukseen ja siten käyttää tehokkaasti äänioikeuttaan. Ajankohdan ja paikan on oltava sellaisia, jotta mahdollisimman moni pääsee osallistumaan kokoukseen esteettömästi. Asunto-osakeyhtiölain (AOYL 6:20) mukaan kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osallistujille vähintään kaksi viikkoa ja enintään kaksi kuukautta ennen varsinaista kokousta.

Hallituksen työjärjestys ja kokoussuunnitelma: Taloyhtiön hallituksen on laadittava kirjallinen esitys työjärjestyksestä sekä kokoussuunnitelmasta omaa toimintaa silmällä pitäen.

Työjärjestyksessä määritellään hallituksen keskeisimmät työtehtävät, tehtäväjako sekä toimintaperiaatteet. Suunnitelmien sisällöstä on tiedotettava myös osakkaille sekä asukkaille. Työjärjestys ja kokoussuunnitelma selkeyttävät sekä tehostavat hallituksen työskentelyä ja helpottavat hallituksen jäsenten osallistumista päätöksentekoon. Suositus mahdollistaa myös sen, että osakkaat voivat seurata hallituksen toimintaa.

Taloyhtiön vuosikello: Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä laativat taloyhtiön toiminnasta vuosikellon (Kuva 5). Vuosikello havainnollistaa taloyhtiön toimintaan liittyvien tehtävien sekä viestinnän aikataulusta. Vuosikellon avulla taloyhtiön johto osaa helpommin suunnitella yhtiön toimintaa. Asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä taloyhtiön vuosikellosta, vaan sen laatiminen on vapaaehtoinen ja taloyhtiökohtainen.



Kuva 5 Taloyhtiön vuosikello, Lähde: Isännöintiliitto, Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus 2016.

Toimintakertomus: Toimintakertomuksen avulla osakas saa riittävän kuvan taloyhtiön toiminnan tehokkuudesta ja tuloksellisuudesta. Toimintakertomuksen sisällöstä on hyötyä myös tuleville osakkaille eli asunnon ostajille asuntokauppatilanteessa. Toimintakertomuksessa on lain mukaan oltava tiedot *asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeen käytöstä, pääomailainoista, omaisuuden rasitteista, olennaisesta tilikauden jälkeisestä kehityksestä ja tulevaisuudennäkymistä, ehdotus tuloksen käsittelyksi sekä tiedot tilikauden aikaisista taloyhtiön osakeanti- ja rakennejärjestelyistä ja yhtiön omista osakkeista* (AsOYL10:5-7). Lakisääteisten tietojen lisäksi toimintakertomuksessa kerrotaan muun

muassa yhtiön toiminnasta, hallinnosta, veden, sähkön ym. kulutuksesta sekä vakuutuksista.

Hallituksen jäsenten perehdyttäminen ja koulutus: Taloyhtiön hallituksen uudet jäsenet on perehdytettävä huolellisesti uuteen tehtäväänsä. Suosituksen mukaan hallituksen puheenjohtaja perehdyttää hallituksen uuden jäsenen ja uuden puheenjohtajan perehdyttää isännöitsijä tai edellisen hallituksen puheenjohtaja. Perehdytyksessä on hyvä käydä läpi hallituksen toimintatavat, keskeneräiset asiat sekä yhteistyö isännöitsijän kanssa.

Isännöintisopimus: Isännöintipalvelusta on hyvä laatia aina kirjallinen sopimus. Sopimuksessa määritellään isännöitsijän tehtävät sekä hinnoittelu toimintakauden aikana. Kirjallinen sopimus selkeyttää toimintaa hallituksen ja isännöitsijän välillä. Isännöintisopimuksessa voidaan viitata isännöintipalveluiden yleisiin sopimusehtoihin (ISE 2007). Isännöintisopimuksesta ja sen sisällöstä on hyvä tiedottaa myös taloyhtiön osakkaille sekä asukkaille. Hyvä tiedonkulku edistää avoimuutta ja luottamusta osakkaiden ja taloyhtiön johdon välillä.

Isännöintisopimuksen käsittely hallituksessa vuosittain: Hallituksen on hyvä käydä säännöllisesti läpi sitä, kuinka isännöitsijä hoitaa taloyhtiön asioita. Isännöintisopimuksen läpikäynti on tarpeellista varsinkin silloin, kun hallituksessa vaihtuu jäseniä. Suosituksen mukaan olisi hyvä pitää isännöintisopimus aina saatavilla esimerkiksi taloyhtiösiivuilla.

Yhtiön johdon työnjako tilikauden aikaisessa viestinnässä: Suosituksessa kehoitetaan, että hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa päättävät siitä, kuinka viestintä järjestetään osakkaille sekä asukkaille. Tässä on syytä hyödyntää vuosikelloa. Viestinnän tavoitteena on saada selville myös osakkaiden mielipide siitä, mihin suuntaan taloyhtiötä halutaan kehittää tulevaisuudessa. Osakkaille on erittäin tärkeää kertoa rakennusten kunnosta sekä tehtyjen kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten tuloksista. Osakkaita on syytä myös tiedottaa tehdyistä ja tulevista korjaustöistä. Asukkaille on hyvä viestiä myös energiankulutuksesta, energiansäästöstä, jätteiden lajittelusta, yleisten tilojen käytöstä sekä taloyhtiön palveluista.

Osakkaan huomaavaisuus: Suosituksessa muistutetaan osakkaita ottamaan huomioon toiset asukkaat ja osakaat huoneistonsa sekä taloyhtiön yleisten tilojen käytössä. Kaikkien taloyhtiön osakkaiden ja asukkaiden on yhdessä huolehdittava kaikkien asumisviihtyvyydestä ja omalla toiminnallaan ajaa taloyhtiön etuja.

4. ENSIASUNNON OSTAMINEN

Asunnon hankinta on yleensä yksi ihmisen isoimmista hankinnoista. Ensiasunnon hankinta on iso päätös, jota kannattaa harkita tarkkaan. Hintatasoa enemmän ensiasunnon hankinnan ajankohtaan vaikuttavat yleensä oma elämäntilanne, säästöt ja tulonäkymät sekä lainarahan saatavuus ja korko. Suomalaisten kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta noin kaksi kolmasosaa koostuu asuntojen omistamisesta. Suomalaisten tulot ja varallisuus ovat nousseet viime vuosien aikana, mutta silti suurin osa varallisuudesta on sidottu asumiseen.

Taulukko 3 Ensiasunnon ostajat vuosina 2006-2017. Lähde: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

| | Ensiasunnon ostajat, henkilöitä yhteensä | Ostajan asuinkunta kymmenen suurimman (2017) kunnan joukossa | % | Ostajan asuinkunta pääkaupunkiseudulla | % | Ensiasunnon ostajien keski-ikä |
|------|---|--|------|---|------|-----------------------------------|
| 2006 | 34 159 | 18 620 | 54,5 | 10 382 | 30,4 | 27,7 |
| 2007 | 34 031 | 18 239 | 53,6 | 9 943 | 29,2 | 27,5 |
| 2008 | 28 118 | 15 043 | 53,5 | 7 900 | 28,1 | 27,4 |
| 2009 | 27 684 | 16 097 | 58,1 | 8 994 | 32,5 | 27,8 |
| 2010 | 26 940 | 15 099 | 56,0 | 8 352 | 31,0 | 27,9 |
| 2011 | 29 523 | 16 747 | 56,7 | 9 021 | 30,6 | 27,6 |
| 2012 | 26 488 | 15 138 | 57,2 | 8 094 | 30,6 | 27,8 |
| 2013 | 20 718 | 12 141 | 58,6 | 6 438 | 31,1 | 28,0 |
| 2014 | 20 035 | 12 001 | 59,9 | 6 576 | 32,8 | 28,2 |
| 2015 | 20 459 | 12 765 | 62,4 | 7 169 | 35,0 | 28,3 |
| 2016 | 20 944 | 13 629 | 65,1 | 7 840 | 37,4 | 28,5 |
| 2017 | 21 864 | 14 397 | 65,8 | 8 273 | 37,8 | 28,7 |

Tilastokeskuksen mukaan (Taulukko 3) Suomessa vuonna 2017 ensiasunnon ostaneita henkilöitä oli 21 864. Ensiasunnon ostajien määrä on pienentynyt selvästi vuosien 2006-2017 aikana. Vuonna 2006 ensiasunnon ostajia oli yhteensä 34 159, joten vuoteen 2017 mennessä ostajien määrä on pienentynyt yli kolmanneksen. Ensiasunnon ostajien keski-ikä sen sijaan on pysynyt lähes samassa. Keski-ikä on kasvanut hiukan vuodesta 2006 jolloin ikä oli 27,7. Vuonna 2017 keski-ikä oli 28,7.

4.1 Ensiasunnon ostopäätösprosessi

4.1.1 Tarpeen herääminen

Ostopäätösprosessi alkaa tavanomaisesti tarpeen tai ongelman tunnistamisella. Kuluttaja huomaa jonkin eron nykytilan ja haluamansa lopputilanteen välillä. Kuluttaja voi huomata tarpeet ja ongelmat joko sisäisen tai ulkoisen ärsykkeen kautta. Sisäisiä ärsyksiä voivat olla kuluttajan itse havaitsemiaan tarpeen tunteita, kun taas ulkoisia ärsyksiä voi saada esimerkiksi mainosten ja mainonnan välityksellä (Heinonen 2018).

Tarve ensiasunnon ostamille voi johtua useista eri syistä. Useimmiten ensiasunnon ostamisen tarve kuitenkin syntyy tietyn elämänvaiheen muutoksen myötä. Tyypillisiä elämänvaihteita, jolloin ihmiset harkitsevat ensimmäisen asunnon ostamista ovat opintojen loppuminen ja siirtyminen työelämään, tietyn iän saavuttaminen sekä vakiintunut parisuhde. Tarve suuremmalle asunnolle sekä edellisen asunnon epäkäytännöllisyys ovat usein käynnistäviä tekijöitä uuden asunnon ostoprosessille. Ensiasunnon hankinnalla pyritään saavuttamaan pysyvyyttä sekä vakiintumista omaan elämään. Ensiasunnon osto koetaan myös järkevänä sijoituksena. Vuokra-asuminen koetaan usein taloudellisesti kannattamattomaksi verrattuna omistusasuntoon. Ensiasunnon ostajat pitävät oman asuntolainan lyhentämistä huomattavasti kannattavampana ja mielekkäämpänä vaihtoehtona, kuin vuokran maksamista. Vuokra-asunto koetaan usein vain väliaikaisena asumisratkaisuna (Kaitasuo 2008).

4.1.2 Informaation etsintä

Informaation etsintä on yksi tärkeä osa ensiasunnon ostopäätösprosessia. Tarpeen tunnistamisen jälkeen kuluttajat alkavat etsimään sellaista tuotetta, joka täyttää heidän tarpeensa. Informaation etsimiseen käytetty aika riippuu paljon siitä, kuinka vahva tarve kuluttajalla on uudelle asunnolle. Oman asunnon ostaminen on yksi ihmisen suurimmista hankinnoista elämän aikana, joten sen etsintään varataan usein paljon aikaa. Informaation etsintä kestää keskimäärin useita kuukausia ja etsintä mahdollisista asuntovaihtoehtoista on viikottaista ja osalla kuluttajista jopa päivittäistä (Heinonen 2018, Kaitasuo 2008).

Ensiasunnon ostajat etsivät asuntoihin ja asuntomarkkinoihin liittyvää tietoa pääsääntöisesti internetistä, asuntokauppaan liittyvistä lehdistä, kiinteistönvälittäjiltä sekä ystäviltään. Tutkimuksen mukaan ensiasunnon ostajien asiantuntemus asuntomarkkinoista ja asuntokaupasta vaikuttaa informaation etsinnän määrään. Itsensä asiantuntijoiksi kokevat kuluttajat käyttävät kokemattomia enemmän omaa harkintaa ostopäätöksessään,

kun taas kokemattomammat turvautuvat enemmän ulkoisen informaation varaan (Heinonen 2018, Kaitasuo 2008).

4.1.3 Vaihtoehtojen vertailu

Kun ensiasunnon ostaja on saanut kerättyä tarpeeksi informaatiota potentiaalisista asuntovaihtoehtoista, seuraa vaihtoehtojen arviointi. Kuluttaja arvioi vaihtoehtoja vahvuuksien ja heikkouksien mukaan ja pyrkii näin saamaan valitut tuotteet paremmuusjärjestykseen. Tuotteiden ominaisuudet tulee olla helposti löydettävissä, jotta kuluttaja voi helposti vertailla niitä keskenään. Tietyn tuotteen valintaan vaikuttaa alkuperäinen tarve, jolloin jokin tietty ominaisuus voi olla toista määräävämpi vaihtoehtoja vertailtaessa (Heinonen 2018).

Yksi tärkeimmistä vertailutekijöistä ensiasunnon ostajalla on tuotteen eli asunnon hinta. Kuluttajan mielestä omaan budjettiin sopiva hinta herättää kiinnostuksen, mutta myös muilla tekijöillä on tärkeä asema asunnonvalinnassa. Erityisesti asunnon sijainti, koko, pohjaratkaisu, tehdyt ja tulevat remontit, asumiskustannukset sekä asuinalueen maine nousevat tärkeiksi valintakriteereiksi. Taloyhtiötä koskevat lähivuosina toteutettavat isot remontit kuten putkistosaneeraus sekä julkisivuremontti laskevat ostajan kiinnostusta. Myös asuinalueen lähellä olevat palvelut sekä toimivat liikenneyhteydet ovat tärkeitä valintatekijöitä (Kaitasuo 2008).

4.1.4 Ensiasunnon valinta

Kun ensiasunnon ostaja on tehnyt vertailua eri asuntojen välillä ja löytänyt omasta mielestään parhaan mahdollisen vaihtoehdon, seuraa prosessissa ostopäätöksen tekeminen. Ostopäätöksen yhteydessä ensiasunnon ostaja tekee valinnan vaihtoehtojen välillä. Ensiasunnon ostaja asettaa ostettavalle asunnolle tiettyjä minimivaatimuksia, kuten asunnon kokoa ja huonemäärää kohtaan. Vaatimukset voivat koskea myös muita asuntoon liittyviä ominaisuuksia, kuten asunnon kuntoa, sijaintia, hintaa, autopaikkaa, sauna, parvetta yms. Osa ensiasunnon ostajista haluaa, että asunto on muttovalmiissa ja siistissä kunnossa, kun taas osa haluaa hieman huonokuntoisemman kohteen, jolloin asunnon saa itse remontoida mieleisekseen (Kaitasuo 2008).

Eri asuntovaihtoehtojen ominaisuuksien kokonaisuus on ostopäätöksen kannalta tärkeämmässä roolissa kuin yksittäisen ominaisuuden heikkous tai ylivertaisuus. Ensiasunnon ostaja etsiikin kohdetta, jonka ominaisuuksien yhdistelmä täyttää parhaalla mahdollisella tavalla toiveet ja tavoitteet asumista kohtaan (Heinonen 2018).

4.2 Ensiasunnon valintaa ohjaavat tekijät

Ensiasunnon valintaan vaikuttavat useat eri tekijät. Jokaisella kuluttajalla on erilaiset tarpeet ja odotukset tulevasta asunnosta ja asuntoon käytettävä rahamäärä on ihmisillä eri suuruinen. Tässä luvussa käsitellään yksityiskohtaisemmin niitä tekijöitä, jotka ohjaavat ensiasunnon ostajien päätöksentekoa.

Aikaisempien tutkimusten (Khan *et al.* 2017, Abdullah *et al.* 2012, Viita 2013, Kaitasuo 2008) mukaan tärkein ensiasunnon ostajaa ohjaava tekijä on asunnon sijainti. Haluttu sijainti voi määräytyä muun muassa lähellä sijaitsevan työpaikan, koulujen ja palveluiden perusteella. Myös hyvät ja toimivat kulkuyhteydet, lähellä olevat urheilu- ja ulkoilumahdollisuudet sekä kaupungin keskustan läheisyys ovat ensiasunnon ostajalle tärkeitä tekijöitä. Osa ensiasunnon ostajista määrittää haluamansa sijainnin tarkemmin esim. tiettyyn kaupunginosaan tai asuinalueeseen. Tämä rajaa vaihtoehtojen määrää, mitä pienemmältä alueelta asuntoa etsii.

Sijainnin lisäksi toinen merkittävä tekijä ensiasunnon ostajalle on asunnon hinta. Etsinnässä olevan asunnon hinta määräytyy hyvin paljon sen mukaan, paljonko ensiasunnon ostaja on valmis maksamaan ja paljonko lainaa kuluttaja saa asuntoa varten. Asunnon hintaan vaikuttavat eniten sen sijainti, koko sekä kunto. Kokonaiskustannuksiin kannattaa myös ottaa huomioon asunnon hankintahinnan lisäksi asunnon ja taloyhtiön tulevat remontit sekä koko taloyhtiön hoito. Saatavan lainan suuruus riippuu mm. tuloista, säästöistä, vakuuksista ja lainanhakijan maksukyvystä. Asunnon etsinnän alkuvaiheessa on vaikea määrittää tarkasti paljonko tuleva asunto tulee maksamaan, sillä se riippuu myös tarjolla olevista vaihtoehtoista. Alussa onkin hyvä määrittää ns. hintahaarukka eli hinnan ala- ja ylärajat, jonka perusteella asuntoa etsii. Mitä laajempi hintahaarukka ensiasunnon ostajalla on, sitä enemmän asuntovaihtoehtoja hänellä on (Abdullah *et al.* 2012, Viita 2013, Kaitasuo 2008).

Asuntotyyppi määräytyy sen mukaan, haluaako ensiasunnon ostaja asua kerrostalossa, rivitalossa, omakotitalossa tai jossain muussa asumismuodossa. Asuntotyyppi ja sijainti vaikuttavat usein toinen toisiinsa, sillä esimerkiksi suurimpien kaupunkien ydinkeskustoissa ja keskustan lähistöllä ei ole muita asumisvaihtoehtoja kuin kerrostaloasuminen. Rivitaloasuntoa etsivät arvostavat usein rauhallisempaa asuinalueita, tilavampaa asuntoa sekä mahdollista omaa pientä pihaa. Rivitaloyhtiöissä on kiinteistönhoito toteutettu nykypäivänä usein samalla tavalla kuin kerrostaloissa, eli erillinen huoltoyhtiö hoitaa kaikki piha- ja huoltotyöt. Joissain rivitaloyhtiöistä osa yksinkertaisimmista huoltoista tehdään kuitenkin ns. talkootyönä, eli osakkaat hoitavat joko yhdessä tai vuorotellen esi-

merkiksi nurmikonleikkuut tai haravoinnin. Vastuunjako on hyvä selvittää myyjältä tai taloyhtiön isännöitsijältä ennen asunnon ostoa. Osakkaiden tekemä työ kuitenkin pienentää kuukausittain maksettavaa yhtiövastiketta, mikä on hyvä asia sellaisille henkilöille jotka tykkäävät puuhastella myös vapaa-aikanaan. Vaativimmat kiinteistönhoidolliset työt kuten talotekniset työt ja huollot on kuitenkin syytä hoidattaa ammattilaisilla (Huoneistokeskus 2019, Abdullah *et al.* 2012, Kaitasuo 2008).

Huoneluku ja asuintilojen pinta-ala määräytyy yleensä asutokunnan koon mukaan. Yksinasujalle riittää usein pienempi asunto kuin pariskunnalle tai perheelle. Lapsiperheet etsivät asuntoja, joissa on useampia huoneita ja mahdollisesti ylimääräistä varastotilaa. Asunnon koko vaikuttaa suoraan asunnon hintaan, joten se onkin usein yksi tärkeimmistä ensiasunnon valintaan ohjaavista tekijöistä. Vuonna 2017 keskimääräinen kerrostaloasunnon koko oli 56,1 neliömetriä ja rivitaloasunnon 71,4 neliömetriä (Tilastokeskus, Abdullah *et al.* 2012, Kaitasuo 2008).

Asunnon ominaisuudet tuovat lisäarvoa ensiasunnon ostajalle ja voivat olla ratkaisevia tekijöitä vaihtoehtojen vertailussa ja asunnonvalinnassa. Kerrostalo-asunnossa esimerkiksi kerroskorkeus, parveketyyppi, pohjaratkaisu, autopaikka, keittiön koko ja varustelu, kylpyhuoneen ja WC:n koko ja varustelu, oma sauna sekä varastotila voivat olla tärkeitä valintakriteereitä. Rivitalo-asunnossa myös keittiön, kylpyhuoneen ja WC:n koko ja varustelu sekä asunnon pohjaratkaisu ovat tärkeitä tekijöitä. Rivitalo-asunnossa muita asunnon valintaan vaikuttavia ominaisuuksia ovat kerrosluku (yksi- vai kaksitasoinen), autopaikka, -katos tai -talli, päätyasunto, oma piha ja sen koko sekä suunta, kodinhoitohuone, varastointitila sekä erillinen pihavarasto (Abdullah *et al.* 2012, Kaitasuo 2008).

Asunnon kunto vaikuttaa myös ensiasunnon ostajan mielenkiintoon kyseistä asuntoa kohtaan. Uudet ja hyväkuntoiset asunnot ovat lähes aina muuttovalmiita ja vanhemmatkin asunnot saa pienellä pintaremontilla mieleisen näköiseksi. Osa ensiasunnon ostajista etsii kuitenkin huonokuntoisempaa asuntoa, jonka saa itse remontoida lattiasta kattoon omien toiveiden mukaan. Tuleva remontti ja sen aiheuttamat kustannukset kannattaa kuitenkin ottaa huomioon asunnon hankintahinnassa, sillä esimerkiksi keittiön tai kylpyhuoneen uusiminen voi maksaa huomattavasti enemmän kuin moni ajattelee. Isommat remontit vievät myös aikaa, joka vaikuttavat asumismukavuuteen negatiivisesti silloin, kun osa asunnon tiloista on poissa käytöstä (Khan *et al.* 2017, Abdullah *et al.* 2012, Kaitasuo 2008).

Rakennusvuosi määrittää osan talon sekä asunnon rakenneratkaisuista, joihin ensiasunnonostaja ei itse voi vaikuttaa. Uusissa taloyhtiöissä ei todennäköisesti ole tulevana vuosina tulossa mitään isoja ja kalliita remontteja, vaan ostaja maksaa enemmän siitä, että

saa huoletonta asumista vuosiksi eteenpäin. Uusissa asunnoissa on myös usein nykyaikaiset lämmitys- ja ilmanvaihtoratkaisut jotka lisäävät asumismukavuutta. Vanhemmissa kerrostalo- ja rivitaloyhtiöissä on syytä huomioida tehtyt sekä tulevat remontit. Taloyhtiötä koskevat isommat remontit kuten putkistosaneeraus, julkisivun ja parvekkeiden kunnostus, ovi- ja ikkunaremontit sekä pihan kunnostus ovat kalliita toimenpiteitä ja niiden vaikutus asunnon hintaan kannattaa ottaa huomioon ostopäätöstä tehtäessä. Vanhemmissa taloyhtiöissä kannattaa huomioida myös mahdollinen hissin uusiminen, vesikaton uusiminen sekä ilmanvaihto- ja lämmitysratkaisujen korjaukset (Viita 2013, Kaitasuo 2008).

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän kandidaatintyön tavoitteena oli selvittää ensiasunnon ostamista suunnitteleville henkilöille yleisesti asumista Suomessa sekä asuntomarkkinoiden tilannetta. Tavoitteena oli myös selkeyttää ensiasunnon ostajalle asunto-osakeyhtiön toimintaa ja siten madaltaa osakkeenomistajan kynnystä osallistua taloyhtiön yhtiökokoukseen sekä osallistumista yhtiön päätöksentekoon. Tutkimuksen tavoitteena oli myös etsiä sellaisia tekijöitä, jotka ohjaavat ensiasunnon ostajan asunnonvalintaa. Kandidaatintyön päätutkimuskysymys oli: *”Mitä ensiasunnon ostajan kannattaa ottaa huomioon ennen ostopäätöksen tekoa?”*. Päätutkimuskysymyksen lisäksi tutkimus vastasi seuraaviin alakysymyksiin: *”Mikä on asumisen ja asuntomarkkinoiden nykytilanne Suomessa?”*, *”Mitä ensiasunnon ostajan on hyvä tietää asunto-osakeyhtiöiden toiminnasta?”* sekä *”Mitkä tekijät ohjaavat ensiasunnon ostajan asunnonvalintaa?”*. Tutkimus rajattiin koskemaan asunto-osakeyhtiömuotoisia asuntoja eli käytännössä kerros- ja rivitaloasuntoja.

Tämän tutkimuksen tulokset eivät olleet kovinkaan hätkäyttäviä, vaan lähinnä vahvistivat aikaisempia käsityksiä ja mielikuvia asumisesta, asuntomarkkinoista sekä ensiasunnon ostamisesta. Omistusasumisella on viime vuosikymmenien aikana ollut vahva asema Suomessa, joten omistusasunnon hankinta ja asuntolainan otto koskevat suurinta osaa suomalaisista ainakin jossain elämän vaiheessa. Suomen yli 5 miljoonasta ihmisestä n. 3,8 miljoon ihmistä asuu omistusasunnossa (Tilastokeskus 2017). Oman asunnon hankinta on yksi ihmisen suurimmista hankinnoista elämän aikana, joten ostopäätöstä on syytä harkita tarkasti. Vuonna 2017 ensiasunnon ostaneita henkilöitä oli yhteensä 21 864 kappaletta ja ostajien keski-ikä oli tuolloin 28,7 vuotta (Tilastokeskus 2017). Ensiasunnon ostajien määrä on pienentynyt kymmenen vuoden aikana noin kolmanneksen, mutta ostajien keski-ikä on pysynyt suunnilleen samassa.

Ensiasunnon ostajan on hyvä tietää, kuinka asunto-osakeyhtiö eli taloyhtiö toimii ja mitkä ovat osakkaan vastuut ja velvollisuudet sekä kuinka taloyhtiötä johdetaan. Asunto-osakeyhtiön hallinto koostuu yleensä yhtiökokouksesta, hallituksesta sekä isännöitsijästä. Asunto-osakeyhtiön osakkaalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja sitä kautta yhtiön päätöksentekoon. Ennen ostopäätöksen tekoa ensiasunnon ostajan on syytä tutustua kyseisen asunto-osakeyhtiön isännöitsijäntodistukseen, josta selviää yleensä tärkeimmät tiedot taloyhtiön teknisestä kunnosta sekä taloudellisesta tilanteesta.

Tarve ensiasunnon ostamiselle herää yleensä tietyn elämänvaiheen muutoksen myötä. Tyypillisesti ensiasunnon osto tulee ajankohtaiseksi opintojen loppumisen ja työelämään

siirtymisen, sekä vakiintuneen parisuhteen myötä. Tarpeen heräämisen myötä ensiasunnon ostamista harkitsevat henkilöt etsivät informaatiota asumisesta, asuntomarkkinoista sekä asuntovaihtoehtoista. Kerätyn tiedon perusteella kuluttaja pystyy perustellusti vertailemaan vaihtoehtoja ja siten valitsemaan itselleen parhaan mahdollisen asuntovaihtoehtoon. Ensiasunnon valintaan vaikuttavat useat eri tekijät ja jokaisella on kuluttajalla on erilaiset tarpeet ja odotukset tulevasta asunnosta. Tutkimuksessa käy kuitenkin ilmi muutamia tärkeitä tekijöitä, jotka ohjaavat ensiasunnon ostajan asunnonvalintaa. Tärkempiä tekijöitä ovat: asunnon hinta, sijainti sekä asunnon kunto. Muita tekijöitä, joita ensiasunnon ostajan olisi syytä ottaa huomioon asunnonvalinnassa ovat: huoneluku ja asuintilojen pinta-ala, taloyhtiön tilanne, asunnon ominaisuudet, rakennusvuosi, tontin omistusmuoto sekä taloyhtiön lämmitysmuoto.

Tutkimuksen tuloksista on varmasti hyötyä jokaiselle ensiasunnon ostamista harkitsevalle henkilölle vaikka tutkimus ei mikään varsinainen ”ensiasunnon ostajan opas” olekaan. Tutkimuksesta voi jokainen kuluttaja kuitenkin löytää joitain sellaisia tekijöitä, joita ei itse välttämättä tule ajatelleeksi omassa ensiasunnon ostoprosessissa. Tämä tutkimus perustui täysin aikaisempaan kirjallisuuteen sekä omakohtaisiin kokemuksiin, joten jatkoa ajatellen tutkimusta voisi laajentaa esimerkiksi kyselytutkimuksella toteutuneiden asuntokauppojen pohjalta. Ensiasunnon ostaneilta henkilöiltä voisi esimerkiksi kysellä heidän omia ensiasunnon valintaan vaikuttaneita tekijöitä sekä syitä tarpeen heräämiselle. Jatkotutkimuksen voisi suorittaa esimerkiksi yhteistyössä jonkun kiinteistönvälitysyrityksen kanssa ja tutkimustuloksia voitaisiin hyödyntää mahdollisesti asuntojen markkinoinnissa.

LÄHTEET

Abdullah L., Nor I., Jumadi N., Arshad H., First-time home buyers: factors influencing decision making, International Conference on Innovation and Technology for Sustainable Built Environment, 2012

Saantitapa: https://www.researchgate.net/profile/Lizawati_Abdullah/publication/278245059_FIRST-TIME_HOME_BUYERS_FACTORS_INFLUENCING_DECISION_MAKING/links/557e4f4c08aeb61eae247e5e.pdf

Asunto-osakeyhtiölaki, Oikeusministeriö

Saanti-

tapa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Juntto A., Asumisen muutos ja tulevaisuus. Rakennetarkastelu: erilaistuva asuminen. Osaprojekti 1. Suomen ympäristö 33/2008.

Saantitapa:

<https://helda.helsinki.fi/handle/10138/38362>

Heinonen J., Kuluttaja-asiakkaan puukerrostaloasunnon ostopäätökseen vaikuttavat asiat, Tampereen teknillinen yliopisto, Diplomityö, 2018

Saantitapa:

<https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/123456789/26382/Heinonen.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Huoneistokeskus, 2019, WWW-lähde

Saanti-

tapa: <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/omakoti-rivi-vai-kerrostaloasuja-nain-valitset-sinulle-sopivan-asuntotyyppin>

Kaitasuo T., Ensiasunnon hankinta ja sen taustalla olevat arvot, Tampereen yliopisto, pro-gradu tutkielma, 2008

Saantitapa:

<https://tampub.uta.fi/handle/10024/79150>

Khan P.Azmi A., Juhari N., Khair N., Daud S., Housing preference for first time home buyer in Malaysia, International Journal of Real Estate Studies, Volume 11 Number 2, 2017

Saantitapa: <http://www.utm.my/intrest/files/2017/09/01-HOUSING-PREFERENCE-FOR-FIRST-TIME-HOME-BUYER-IN-MALAYSIA-ammended.pdf>

Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Oikeusministeriö, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset (AKHA), Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus, 2016

Saantitapa:

<https://www.slideshare.net/Isannointiliitto/taloyhtin-hyv-hallintotapa-suositus-pdf>

Kuluttajaliitto, 2019, WWW-lähde

Saanti-

tapa: <https://www.kuluttajaliitto.fi/tietopankki/asuminen/>

Lehtinen J., Hallinnon tarkastus ja yhdenvertaisuusperiaate asunto-osakeyhtiössä, Tampereen yliopisto, pro-gradu tutkielma, 2007

Saantitapa:

<https://trepo.tuni.fi/handle/10024/78077>

Lyytikäinen T., Lönnqvist H., Asumiskustannukset suurissa aluekeskuksissa, VATT-keskustelualoitteita, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Helsinki 2005

Saantitapa: <https://www.doria.fi/handle/10024/148340>

Niemi, M. L., Ensiasunnon ostajan haasteita. Nuoret ja velka-akatemiahanke tutkimuskoosteita: nuorten velkaongelmat-velkatyytit, selviytyminen ja vastuukysymykset. 2017

Pakarinen S., Asuntomarkkinoiden semiparametrinen tehokkuusanalyysi, Kansantaloudellinen aikakauskirja – 114. vsk. – 2/2018 Saantitapa: <https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/kansantaloudellinen-aikakauskirja-2-2018/>

Sillanpää M. J., Vahtera V., Asunto-osaakeyhtiölaki käytännössä, Helsinki: Talen-tum cop. 2011

SKVL, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Lehdistötiedote: Suomen Kiinteistönvälit-täjien SKVL markkinaennuste keväälle 2019. Saantitapa: <https://www.skvl.fi/ajankohtaista-1-237.html>

Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot [verkkajulkaisu].
ISSN=1798-6745. yleiskatsaus 2017, Liitetaulukko 7. Ensiasunnon ostajat 2006–2017 . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 29.3.2019].
Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tau_007_fi.html

Tyvimaa T., Kemp C.L., Finnish seniors' move to a senior house: Examining the push and pull factors, Journal of Housing for the Elderly, 2011 - Taylor & Francis
Saantitapa: [https://www.researchgate.net/profile/Tanja_Tyvimaa/publica-tion/233087028_Finnish_Seniors%27_Move_to_a_Senior_House_Examin-ing_the_Push_and_Pull_Factors/links/54ecdb250cf2465f533050c9/Finnish-Seniors-Move-to-a-Senior-House-Examining-the-Push-and-Pull-Factors.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Tanja_Tyvimaa/publication/233087028_Finnish_Seniors%27_Move_to_a_Senior_House_Examin-ing_the_Push_and_Pull_Factors/links/54ecdb250cf2465f533050c9/Finnish-Seniors-Move-to-a-Senior-House-Examining-the-Push-and-Pull-Factors.pdf)

Viita J., Preferenssinä uudisasunto – vetovoimatekijät ja pääkomponenttijako, Tampereen teknillinen yliopisto, Diplomityö 2013 Saanti-tapa: <https://dspace.cc.tut.fi/dpub/handle/123456789/21454>